

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSBs Bostadsrättsförening Lillängsbacken i Nacka, org.nummer 769605-5891, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2005-01-01—2005-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2005

Bildande

Föreningen bildades den 27 mars 2000 och registrerades den 6 april 2000.

Mark och byggnader

Föreningen äger och förvaltar mark och byggnader på fastigheten Sicklaön 145:1 i Nacka. Föreningen innehåller 60 lägenheter varav 57 är upplåtna med bostadsrätt och tre är hyresrätter. Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Stockholm. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

Enligt taxeringsbeskedet är totalytan 5.494,5 m², varav 5.311,5 m² utgör yta för bostadsrätter och 183 m² utgör yta för hyresrätter. Taxeringsvärdet är 57.200 tkr, varav byggnadsvärdet är 45.000 tkr och mark 12.200 tkr.

På föreningens fastigheter finns 7 parkeringsplatser varav samtliga tillhör radhus och disponeras av deras bostadsrättsinnehavare.

Medlemmar och lägenhetsöverlåtelser

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2005-06-02. På stämman deltog 24 medlemmar varav 1 fullmakt. Föreningen hade vid årets slut 89 medlemmar varav HSB Stockholm ek.för. är en medlem. Under året har 12 lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelse

Styrelsen har sedan föreningsstämman haft följande sammansättning:

Sören Fredrikson	Ordförande
Lena Persson	Vice ordförande
Karolina Strehlenert	Sekreterare
Barbro Rosén	Ledamot
Anders Ocklind	Ledamot
Hanna Bladsjö	Ledamot utsedd av HSB Stockholm

Styrelsesuppleanter har varit David Muturi, Therese Bénèzeth och Lars Wallsten utsedd av HSB Stockholm.

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Sören Fredrikson, Anders Ocklind, Karolina Strehlenert samt suppleanterna David Muturi och Therese Benezeth.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 12 protokollförda sammanträden.

NE UP WS
BR AS

Firmatecknare

Sedan föreningsstämman 2005-06-02 har firman tecknats av Sören Fredrikson Lena Persson, Karolina Strehlenert och Anders Ocklind, två i förening.

Revisorer

Revisorer från och med föreningsstämman 2005-06-02 har varit Jimmy Fredrikson med Thomas Degerfelt som suppleant, valda av föreningen, samt BoRevision AB, av HSB:s Riksförbund utsedd revisionsbyrå.

Representant i HSB:s distriktsstämma

Föreningens representant på HSB Stockholms distriktsstämma i Nacka Värmdö, Mars 2005, var Barbro Rosén.

Valberedning

Valberedningen har varit Lars-Inge Svensson, sammankallande, Helena Gählin och Elisabeth Nilsson.

Förvaltning

Föreningen har haft avtal med Malva Fastighetsservice avseende administrativ förvaltning och fastighetsskötsel till ett totalt pris av 39.173 kr.

Något nytt avtal, Förvaltning mark, tecknades ej för verksamhetsåret. Detta har skötts av utsedd Trädgårdsgrupp tillsammans med föreningens medlemmar.

För vinterunderhåll 2005-2006 har HSB Teknisk förvaltning anlåtats, till ett totalt pris av 53.200 kr.

Trappstädning och inre renhållning har skötts av Rentix Städ AB till en kostnad av 58.573 kr. Avtalet med Rentix Städ AB har ej varit aktuellt att omförhandla.

Som föreningens vicevärdar har, kostnadsfritt, Tommy Persson i kvarter 10 respektive Konrad Fröschl i kvarter 7 fungerat.

Under året har 2 st. informationsbrev utsänts till medlemmar och hyresgäster.

Avgifter och hyror

Föreningens goda ekonomi gjorde att en avgiftsfri månad, Juli 2005, kunde tilldelas respektive bostadsrättsinnehavare. Utöver detta gav den goda ekonomin en möjlighet till en sänkning av månadsavgiften om 10% från den 1 augusti 2005.

Vid beräkning av denna reducering har hänsyn tagits till framtida fasta kostnadsökningar, som exempelvis fastighetsskatt.

Rörliga kostnader, såsom förvaltning och räntor, skall även fortsättningsvis försöka hållas på en så låg nivå som möjligt för att föreningens ekonomi ska vara god.

ME UF les
B2 A6 SF

Resultat och balans

	<u>2005</u>	<u>2004</u>	<u>2003</u>	<u>2002</u>
Nettoomsättning tkr	3.859	4.017	4.006	4.443
Rörelseresultat tkr	2.249	2.295	2.678	2.372
Resultat efter finansiella poster tkr	702	657	828	246
Balansomslutning tkr	130.892	130.886	130.830	130.818
Avgifts- & hyresbortfall %	-9,6	0	0	0
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	735	777	777	777
Fond för yttre underhåll, tkr	200	200	200	200

Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Dispositionsfond(Balanserat resultat)	1 841 438
Årets resultat	<u>702 012</u>
	2 543 450

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur Fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	0
Överföring till Fond för yttre underhåll enligt underhållsplan(budget)	200 000
Dispositionsfond(Balanserat resultat)	<u>2 343 450</u>
	2 543 450

Ytterligare upplysningar, beträffande föreningens ekonomi och bokslut, finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

Förväntad framtida utveckling

Budget för år 2006

Budgeten visar på ett resultatutfall efter finansiella poster på 383 tkr, vari ingår 2006 års behov av fondering till yttre underhåll enligt underhållsplan samt avlyft från fondering.

Framtida underhåll

Hänsyn till framtida underhåll har tagits i underhållsplanen där en fondering enligt plan görs med 200tkr årligen tom 2010.

Me LP WS
BR Ao



Resultaträkning		05-01 - 05-12	04-01 - 04-12
Nettoomsättning	Not 1	3 858 777	4 016 789
<i>Fastighetskostnader</i>			
Drift	Not 2	-1 343 641	-1 466 253
Avskrivningar		-266 110	-255 466
Summa fastighetskostnader		<u>-1 609 751</u>	<u>-1 721 719</u>
Rörelseresultat		2 249 026	2 295 070
<i>Finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 3	26 839	31 363
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 4	-1 573 853	-1 669 293
Summa finansiella poster		<u>-1 547 014</u>	<u>-1 637 930</u>
Årets resultat		702 012	657 140

**Balansräkning**

2005-12-31

2004-12-31

Tillgångar**Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och Mark

Not 5

128 106 303

128 372 413

Summa materiella anläggningstillgångar

128 106 303

128 372 413

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 6

500

500

Summa finansiella anläggningstillgångar

500

500

Summa anläggningstillgångar

128 106 803

128 372 913

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

4 000

27 258

Övriga fordringar

Not 7

1 817

92

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 8

132 870

100 960

Avräkningskonto HSB Stockholm

1 145 355

883 577

Summa kortfristiga fordringar

1 284 042

1 011 887

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

Not 9

1 500 000

1 500 000

Kassa och bank

Handkassa

1 500

1 500

Summa kassa och bank

1 500

1 500

Summa omsättningstillgångar

2 785 542

2 513 387

Summa tillgångar

130 892 345

130 886 300

**Balansräkning** 2005-12-31 2004-12-31**Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 10

Bundet eget kapital

Insatser

75 935 000

75 935 000

Fond för yttre underhåll

600 000

400 000

Summa Bundet eget kapital

76 535 00076 335 000*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

1 841 438

1 384 298

Årets resultat

702 012

657 140

Summa fritt eget kapital

2 543 4502 041 438**Summa eget kapital****79 078 450****78 376 438****Skulder**

Skulder till kreditinstitut

Not 11

51 184 000

51 854 000

Leverantörsskulder

59 360

22 318

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 12

570 535

633 545

Summa skulder

51 813 89552 509 863**Summa eget kapital och skulder****130 892 345****130 886 300****Poster inom linjen**

Ställda panter för skulder till kreditinstitut

53 596 000

53 596 000

Fastighetsinteckningar

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga



Kassaflödesanalys	2005-12-31	2004-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	702 012	657 140
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	<u>266 110</u>	<u>255 466</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	968 122	912 606
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet		
Ökning (-) / Minskning (+) av kortfristiga fordringar	-10 377	-453 956
Ökning (+) / Minskning (-) av kortfristiga skulder	<u>-25 968</u>	<u>68 934</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	931 777	527 584
Finansieringsverksamheten		
Ökning(+)/ Minskning (-) av långfristiga skulder	<u>-670 000</u>	<u>-670 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-670 000	-670 000
Årets kassaflöde	261 777	-142 416
Likvida medel vid årets början	885 078	1 027 494
Likvida medel vid årets slut	1 146 855	885 078



Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning på byggnader

Avskrivning sker enligt en 100-årig annuitetsplan och grundar sig på anläggningens anskaffningsvärde och beräknad ekonomisk livslängd.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan eller fastställd budget.

Minimiavsättning regleras i stadgarna.

Inkomstskatt

Föreningen beskattas med utgångspunkt från en schablonintäkt om 3 procent av taxeringsvärdet på föreningens fastigheter med tillägg/avdrag för finansiella poster (samt eventuell tomträtt).

Efter avräkning av eventuellt befintligt skattemässigt underskottsavdrag sker beskattning med 28 procent. Föreningens skattemässiga underskott uppgick vid årets slut till 240 593 kronor, en minskning med 249 985 kronor jämfört med föregående år.

Föreningen har valt att i redovisningen av underskottsavdrag frångå BFN AR 2001:1, något som dock inte inverkar negativt på lagens krav på en rättvisande bild.

Förmögenhetsvärde

Föreningens gemensamma förmögenhetsvärde fördelas efter bostadsrättens fördelningstal. Detta värde tas upp i respektive medlems deklARATION.

Medelantal anställda

Föreningen har under året inte haft några anställda.

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Styrelsen

Arvode förtroendevalda	44 000	58 000
Löner och andra ersättningar	0	3 398
Sociala kostnader	12 282	12 409
Summa	56 282	73 807

Revisorer

Föreningsvald	3 000	3 000
---------------	-------	-------

Summa arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

59 282

76 807

ME LP
WJ B O
R A



Noter		2005-12-31	2004-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	3 611 580	3 783 560
	Hyror	210 888	210 888
	Övriga intäkter	36 309	22 341
	Nettoomsättning	<u>3 858 777</u>	<u>4 016 789</u>
Not 2	Drift		
	Personalkostnader	60 082	79 307
	Fastighetsskötsel och städ	150 946	167 948
	Samfällighetsavgift	359 690	345 701
	Reparationer	49 741	54 709
	Taxebundna utgifter och uppvärmning		
	El	59 828	144 351
	Uppvärmning	182 193	198 741
	Vatten	133 468	140 699
	Sophämtning	44 558	39 642
	Fastighetsförsäkring	29 770	30 602
	Kabel-TV	43 316	43 107
	Förvaltningsarvoden	145 136	131 745
	Övrig drift	84 913	89 701
	Summa drift	<u>1 343 641</u>	<u>1 466 253</u>
Not 3	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Allkonto	2 981	2 442
	Specialinlåning	23 692	28 421
	Övriga ränteintäkter	166	500
	Summa ränteintäkter och liknande resultatposter	<u>26 839</u>	<u>31 363</u>
Not 4	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader till kreditinstitut	2 351 853	2 446 388
	Räntekostnader övriga	31 584	32 489
	Erhållna räntebidrag	-809 584	-809 584
	Summa räntekostnader och liknande resultatposter	<u>1 573 853</u>	<u>1 669 293</u>

Not 5 Byggnader och Mark

Byggnader	Anskaffningsvärde	Årets avskrivning	Avskrivningsprocent	Akkumulerade avskrivningar	Bokfört värde
Byggnad	106 444 000	266 110	0,25%	-1 424 697	105 019 303
	106 444 000	266 110		-1 424 697	105 019 303

LP
ME KJ
R. A.



HSB:s Brf Lillängsbacken

Noter		2005-12-31			2004-12-31	
	Anskaffnings- värde	Årets avskrivning	Avskrivnings procent	Ackumulerade avskrivningar	Bokfört värde	
Mark	23 087 000				23 087 000	
	23 087 000	0		0	23 087 000	
Taxeringsvärde				2005-12-31	2004-12-31	
Byggnader				45 000 000	45 000 000	
Mark				12 200 000	12 200 000	
				57 200 000	57 200 000	
Not 6	Finansiella anläggningstillgångar					
	Andelar i HSB Stockholm			500	500	
				500	500	
Not 7	Övriga fordringar					
	Skattekonto			93	92	
	Fordran skattemyndigheten			1 724	0	
	Summa övriga fordringar			1 817	92	
Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
	Upplupet räntebidrag			58 470		
	Upplupna pantförskrivningar			5 910		
	MALF Fastighetsservice			3 813		
	Upplupen ränta specialinlåning			5 039		
	HSB-Stockholm			33 889		
	Fastighetsförsäkring			14 855		
	Com.hem jan-mars - 2005			10 894		
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			132 870		
Not 9	Kortfristiga placeringar					
	Specialinlåning 3-mån HSB Stockholm			1 500 000	1 500 000	
	Summa kortfristiga placeringar			1 500 000	1 500 000	
Not 10	Eget kapital					
		Insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
	Ingående balans					
	2005-01-01	75 935 000	0	400 000	1 384 298	657 140
	Disposition enl. stämmobeslut			200 000	457 140	-657 140
	Årets resultat					702 012
	Utgående balans					
	2005-12-31	75 935 000	0	600 000	1 841 438	702 012



Not 11 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats	Ränteändring	Belopp
Stadshypotek	1,83%	Rörligt	13 396 000
Stadshypotek	4,80%	2008-12-30	13 132 000
Stadshypotek	5,69%	2006-12-30	13 400 000
Stadshypotek	5,85%	2009-12-30	11 256 000
Summa skulder till kreditinstitut			51 184 000







Med nuvarande amorteringstakt blir amorteringen ca 670 000 kronor per år de kommande fem åren.

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

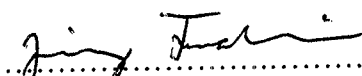
Förskottsbetalda avgifter och hyror	309 434
Kassaredovisning	3 211
Upplupet revisionsarvode	6 000
Upplupet arvode förtorendevalda	67 000
Upplupen arbetsgivareavgift	18 800
Upplupen elkostnad	9 562
Upplupen vattenkostnad	32 000
Upplupna pant o överlåtelseavgifter	13 298
Upplupen fjärrvärme nov-dec - 2005	24 230
Upplupen Samfällighetsavgift	87 000
	<u>570 535</u>

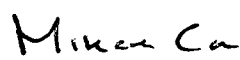
Stockholm

2006

Vår revisionsberättelse har 2006-05-03 avgivits beträffande denna årsredovisning

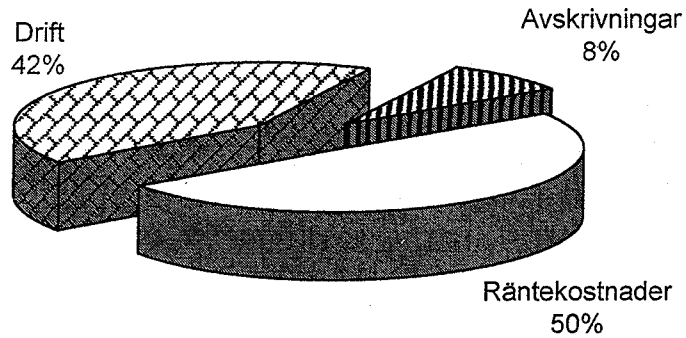

 Av föreningen vald revisor


 Mikael Ek

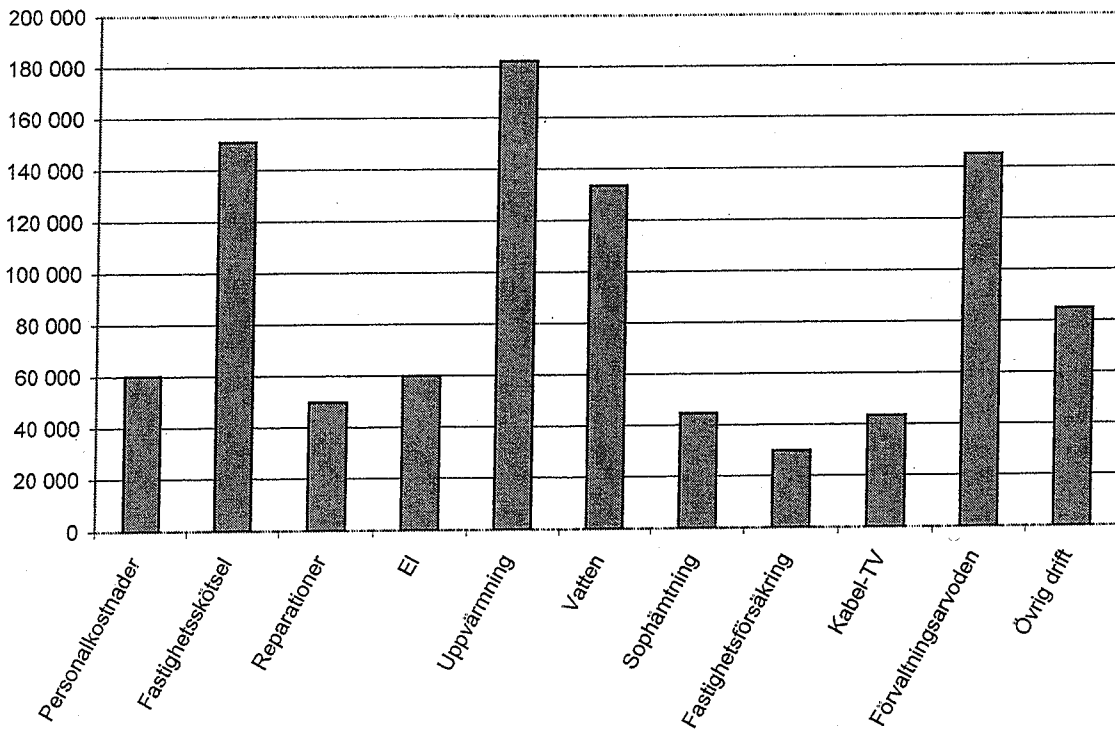
 Av BoRevision AB förordnad revisor



Totala kostnader



Fördelning driftskostnader exklusive samfällighetsavgiften



Me UP
KJ CK
R. P. A. O

Revisionsberättelse

Till årsstämman i HSB:s Brf Lillängsbacken i Nacka

Organisationsnummer 769605-5891

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i HSB:s Brf Lillängsbacken i Nacka för räkenskapsåret 2005-01-01 - 2005-12-31

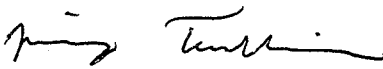
Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 3/5 2006


Av föreningen vald revisor


Mikael Ek
BoRevision AB